

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 185/2024

promossa da ISEO SPV SRL
e per essa quale mandataria DO VALUE SPA

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto n. 1 (unico)

Esperto alla stima: Ing. Paola Rossi

Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave

Telefono: 0421560184

Email: studio.rossi.meneguz@gmail.com

Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 1 (Unico)

Comune di Venezia – 30174 via Lissa n. 5

Descrizione generica: appartamento

Catasto Fabbricati: Foglio 138, particella 940 sub 5

Segnalo la sussistenza di un problema che richiede una valutazione di natura legale perché potrebbe sussistere un diritto a favore del coniuge dell'esecutata (v. Nota n. 1 del paragrafo 2).

Quota e tipologia del diritto:

Esecutato: quota 1/2 di diritto di proprietà:

nato a il

Esecutato: quota 1/2 di diritto di proprietà: L.

Comproprietari non esegutati: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano presenti.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 27.06.2011 ai nn. 21409/4227, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 07.06.2011 rep. n. 112411/18304 del notaio Acconcia, a favore di Banco di Brescia spa, contro

Importo del capitale €. 129.738,50; importo dell'ipoteca €. 259.478,00.
Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME di Venezia.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.06.2017 ai nn. 18675/3187, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 557/15 del giudice di Pace di Venezia, a favore di Condominio Lissa con sede a Venezia, contro

Importo del capitale €. 1.417,19; importo dell'ipoteca €. 2.143,19. Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 138 di Venezia.

*Pignoramento trascritto il 31.07.2024 ai nn. 27048/20277, a favore di Iseo SPV con sede a Conegliano, contro Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 138 di Venezia.

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | | |
|--|----|------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud. | €. | 108.600,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud. | €. | 109.250,00 |

SOMMARIO

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima.....**pag. 5**
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio..... **pag. 5**
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti.....**pag. 7**
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....**pag. 8**
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio..... **pag. 8**
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 185/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....**pag. 8**
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.....**pag. 11**
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis..... **pag. 11**
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile.....**pag. 13**
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.....**pag. 14**
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.....**pag. 14**
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.....**pag. 14**
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito..... **pag. 14**

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 19.09.2024, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 20.09.2024, firmato digitalmente, e inviato per via telematica nella stessa data.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Archivio Generale di Mestre, presso l'Ufficio Servizi Demografici e l'Ufficio Stato Civile [REDACTED]

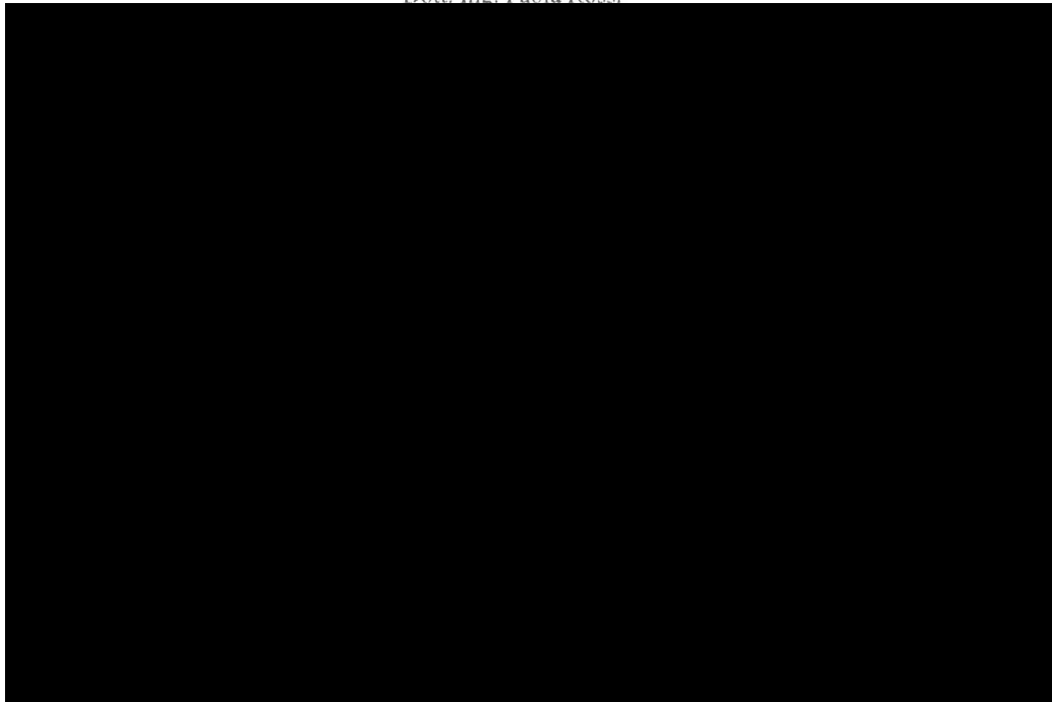
[REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, effettuata la richiesta alla Questura di Mestre per l'intervento della forza pubblica, eseguito il sopralluogo in data 04.02.2025, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), come previsto dallo stesso articolo e' stata sostituita da certificato notarile.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI



-L'Ufficio Anagrafe di Mestre mi ha comunicato che risulta coniugata a [REDACTED] (quindi prima dell'atto di acquisto) e che non è stato registrato l'atto di matrimonio, inoltre sul portale on-line del Comune di Venezia viene precisato che non risulta trascritto atto di matrimonio (v. mia richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia, risposta mail dell'Ufficio Anagrafe, esito della richiesta tramite portale on-line del Comune, v. all . E2);

-A mia richiesta del 11.10.2024, il Consolato Generale [REDACTED] ha risposto di rivolgermi alla "Direzione Generale per l'evidenza delle Persone presso il Ministero dell'Amministrazione e degli Interni in [REDACTED]

-La mia richiesta del 04.12.2024 alla "Direzione Generale per l'evidenza delle Persone" non ha ottenuto alcuna risposta.

Non mi è quindi possibile rispondere alla parte del quesito dove mi si chiede di accertare lo stato civile e la condizione rispetto allo stato patrimoniale. Evidenzio comunque che il problema potrebbe essere risolto facendo riferimento all'art. 30

comma 3 della Legge n. 218/1995, che recita: *“Il regime dei rapporti patrimoniali fra coniugi regolato da una legge straniera è opponibile ai terzi solo se questi ne abbiano avuto conoscenza o lo abbiano ignorato per loro colpa. Relativamente ai diritti reali su beni immobili, l’opponibilità è limitata ai casi in cui siano state rispettate le forme di pubblicità prescritte dalla legge dello Stato in cui i beni si trovano”*.

Nota n. 1: Si tratta di un problema che richiede una valutazione di natura legale. Esula pertanto dalle mie competenze decidere se sia possibile procedere con la vendita della quota del 100% in base alla Legge n. 218/1995 o se, al contrario, siano necessarie ulteriori ricerche presso lo stato di Romania per accertare lo stato civile ed il regime patrimoniale di _____ e quindi l’esistenza di un eventuale diritto a favore del suo coniuge ad $\frac{1}{4}$ della somma lorda ricavata dalla vendita. Quindi nei paragrafi che seguono evidenzierò, nei punti ove necessario, questa particolare circostanza.

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell’immobile in Venezia Mestre, via Lissa n. 5, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

Comune di Venezia (VE)

***C.F. Foglio 138 particella 940 sub 5 (appartamento)**

Zona Censuaria 9, Piano 2°, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 104, rendita €. 488,31 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a _____, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$.

Il subalterno sopra descritto fa parte di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 940, confinante, da nord verso est, con mapp. 1408, 1713, 731, 1038, 614 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato difformità catastali.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia sono depositati:

-Autorizzazione prot. 23108/6514, pratica 1421/1955, rilasciata il 20.12.1955 a [REDACTED] per nuova costruzione ad uso abitazioni civili.

-Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 56022, rilasciata il 19.12.1957 (v. all. G1).

-Autorizzazione in sanatoria prot. n. 22759/15731/00, rilasciata il 04.07.1992 a [REDACTED] per la costruzione abusiva di tre verande (v. all. G2).

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi.

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

L'immobile è in possesso dell'esecutata comproprietaria [REDACTED],
che vi risiede.

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 23.09.2024):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

L'immobile in oggetto risulta in proprietà degli esecutati, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ e, complessivamente, per la quota intera della piena proprietà. Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-Da oltre 20 anni l'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. Urb. ME, risultava in proprietà in parti uguali di [REDACTED]

-Successione di [REDACTED] certificato trascritto il [REDACTED]
[REDACTED] ereditavano ciascuno la quota di 1/6 dell'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. Urb. ME.

-Successione di [REDACTED] certificato trascritto il [REDACTED]
[REDACTED] con la quale [REDACTED] ereditavano ciascuno la quota di 1/12 dell'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. Urb. ME.

-Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] ai [REDACTED]
[REDACTED] Sulla Nota di Trascrizione viene indicato l'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME di Venezia.

-Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] ai [REDACTED]
[REDACTED] Sulla Nota di Trascrizione viene indicato l'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME di Venezia.

-Atto di compravendita del 07.06.2011 rep. n. 112410 del notaio Acconcia, trascritto il 27.06.2011 ai nn. 21408/13655 (v. Nota di Trascrizione, all. D1), con il quale [REDACTED] vendevano le loro quote (rispettivamente di 9/12 e 3/12) dell'appartamento mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME di Venezia a

-Successivamente il mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME, ha assunto il mapp. 940 sub 5 del Fg. 138 di Venezia.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano presenti.

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Ipoteca volontaria iscritta il 27.06.2011 ai nn. 21409/4227, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 07.06.2011 rep. n. 112411/18304 del notaio Acconcia, a favore di Banco di Brescia spa, contro
Importo del capitale €. 129.738,50; importo dell'ipoteca €. 259.478,00. Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 17 Sez. ME di Venezia.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.06.2017 ai nn. 18675/3187, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 557/15 del giudice di Pace di Venezia, a favore di Condominio Lissa con sede a Venezia, contro
Importo del capitale €. 1.417,19; importo dell'ipoteca €. 2.143,19. Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 138 di Venezia.

*Pignoramento trascritto il 31.07.2024 ai nn. 27048/20277, a favore di Iseo SPV con sede a Conegliano, contro
Immobili colpiti per il diritto di proprietà : C.F. Mapp. 940 sub 5 del Fg. 138 di Venezia.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 650,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par 8.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale, in data 07.02.2025, mi ha comunicato quanto segue (v. all. H1):

-L'importo totale di spese condominiali non pagate dalla proprietà [REDACTED] ad oggi risulta pari ad 8.205,67. Ultimi due anni €. 1.500,32 (anno 2023 preventivo 2024).

-Importo annuo di sola gestione ordinaria è di circa €. 750,00/800,00.

-Ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate.

Sottolineo che il Condominio, in data 09.06.2017, ha iscritto ipoteca giudiziale (vedi par. 6.3).

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di un appartamento posto al piano 2° di un condominio di cinque piani fuori terra (v. documentazione fotografica all. I1). Si trova in Venezia terraferma, nel quartiere Chirignago.

E' zona periferica e piuttosto degradata. E' accessibile da via Lissa, laterale di via Giustizia, in zona ben servita dalla rete stradale, vicina a giardino pubblico e raggiungibile a piedi dalla stazione ferroviaria di Venezia-Mestre. La zona è densamente edificata, ma sconta i limiti di un tessuto urbanistico datato, con fabbricati piuttosto vecchi (anni '50 e '60).

Il condominio risale agli anni '50, e si presenta in sufficienti condizioni. L'appartamento è posto al 2° piano, ed è accessibile da scala condominiale. Non c'è ascensore. La distribuzione dei vani non presenta i requisiti di razionalità della abitazioni recenti (v. planimetria all. C1): consiste in corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, bagno finestrato con vasca, due camere matrimoniali, ripostiglio e tre verande.

Le finiture e gli impianti sono molto datati e vi è la necessità di un intervento di manutenzione generale. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane, protetti da controfinestre in alluminio. Le pareti sono intonacate al civile, ad eccezione del bagno e della cucina che hanno pareti parzialmente piastrellate. Le verande sono state ricavate chiudendo i preesistenti poggianti con serramenti in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a radiatori, con caldaia a metano posta in cucina. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa: il possessore mi ha evidenziato che la caldaia non funziona. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2024 che indica un intervallo da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.300,00 per abitazioni civili con stato conservativo scadente e un intervallo da €/mq 1.350,00 ad €/mq 1.550,00 per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato, comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali, è stimato in €/mq 1.200,00.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie

dei vani principali e accessori diretti (bagno, corridoio) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (verande).

Le superfici sotto indicate, sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.

| | Sup. [mq] | Coeff. di omogeneizz. | Sup. comm. arrot. [mq] |
|------------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------|
| Vani principali e acc. diretti | 93 | 1 | 93 |
| Verande | 12 | 0,30 | 3,6 |
| Superficie commerciale arrotondata | | | 96 |

| | | |
|---|----|------------|
| *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 96 x €/mq 1.200,00 = | €. | 115.200,00 |
| *Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi: | €. | - 5.760,00 |
| *Importo da detrarre per redazione APE (v. par. 8bis): | €. | - 200,00 |
| *Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): | €. | - 650,00 |

| | |
|---|---------------|
| Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico): | |
| Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud. | €. 108.600,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud. | €. 109.250,00 |
| N.B.: Segnalo la sussistenza di un problema che richiede una valutazione di natura legale perché potrebbe sussistere un diritto a favore del coniuge dell'esecutata (v. Nota n. 1 del paragrafo 2). | |

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'

Il quesito non viene esaminato perché non si tratta di quota indivisa.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita debba essere assoggettata a imposta di registro.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Venezia (VE)

*C.F. Foglio 138 particella 940 sub 5, Zona Censuaria 9, Piano 2°, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 104, rendita €. 488,31.

Valore del Lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 108.600,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 109.250,00

Segnalo la sussistenza di un problema che richiede una valutazione di natura legale perché potrebbe sussistere un diritto a favore del coniuge dell'esecutata (v. Nota n. 1 del paragrafo 2).

ALLEGATI:

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni.
- B1** : Visura del Catasto.
- C1** : Planimetria catastale.
- D1** : Nota di trascrizione di atto di acquisto.
- E1** : Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.
- E2** : Richiesta del CTU di Estratto per Riassunto di Matrimonio dell'executata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia, risposta mail dell'Ufficio Anagrafe, esito della richiesta tramite portale on-line del Comune.
- E3** : Comunicazione del Comune relativa alla cittadinanza dell'executata.
- F1-F2** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.
- G1** : Dichiarazione di abitabilità.
- G2** : Autorizzazione in sanatoria del 04.07.1992.
- H1** : Comunicazione dell'Amministratore condominiale.
- I1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 24.02.2025

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

